

Kiel – Düsternbrook

Amplia villa Art Nouveau con ampliación versátil en una zona tranquila

Número de propiedad: 24471165.50



PRECIO DE COMPRA: 1.670.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 423,11 m² • HABITACIONES: 17 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.125 m²

Número de propiedad: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

De un vistazo

Número de propiedad	24471165.50	Precio de compra	1.670.000 EUR
Superficie habitable	ca. 423,11 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	17	Modernización / Rehabilitación	2014
Dormitorios	7	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	5	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1923	Espacio utilizable	ca. 140 m ²
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

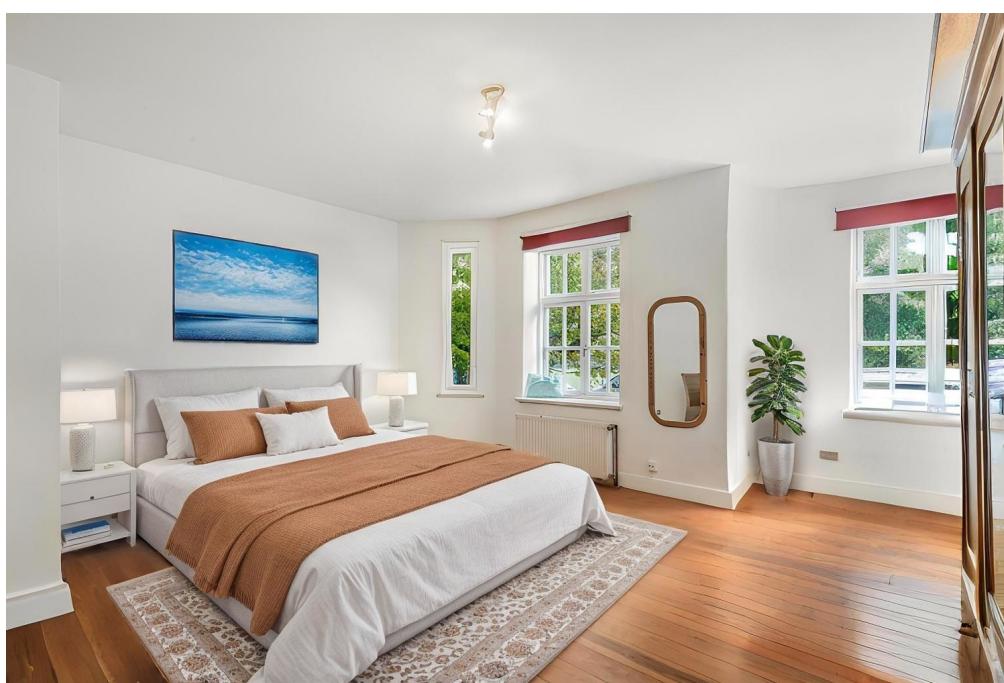
Número de propiedad: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	168.62 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	28.10.2034	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1923

Número de propiedad: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

La propiedad



Número de propiedad: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

La propiedad



Número de propiedad: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

La propiedad



Número de propiedad: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

La propiedad



Número de propiedad: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

La propiedad



**VON POLL
IMMOBILIEN**

Eine ausgezeichnete Wahl: VON POLL IMMOBILIEN.

The collage includes:

- Capital** MAKLER-KOMPASS HEFT 10/2023: Top-Makler Kiel ★★★★★ Höchstnote für von Poll Immobilien
- MONEY** HÖCHSTE KUNDENZUFRIEDENHEIT VON POLL IMMOBILIEN 12 weitere Anbieter erhalten das Gütesiegel für Kundenzufriedenheit Ausgabe 9/2024 ★★★★★
- Handelsblatt** TOP Kundenberatung 2024 VON POLL IMMOBILIEN im Vergleich: 31 Immobilienmakler Bewertung: 9,000000 10/06/2024
- DEUTSCHLAND TEST** HÖCHSTE REPUTATION PRÄDIKAT „HERAUSRAGEND“ VON POLL IMMOBILIEN MONEY ANALYSE POU 10/201 DEUTSCHLANDTEST.DE
- E.A.Z.-INSTITUT** Deutschlands Begehrteste Immobilienmakler 2024 VON POLL IMMOBILIEN Basic: Anbieterreputation 02/2024 ★★★★★
- faz.net** Begehrteste Produkte & Services VON POLL IMMOBILIEN Kiel

www.von-poll.com

Número de propiedad: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

La propiedad



VP VON POLL FINANZEN

IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypotheken-zertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN

VON POLL FINANCE KIEL | DÄNISCHE STRASSE 40 | 24103 KIEL
KIEL@VP-FINANCE.DE | TEL.: 0431 - 59672050

www.vp-finance.de



Zusammen für sportliche Spitzenleistungen



Número de propiedad: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Una primera impresión

Esta villa de estilo Art Nouveau se encuentra en la exclusiva y tranquila zona residencial de Düsternbrook, en Kiel. Esta ubicación es una de las más codiciadas de la capital de Schleswig-Holstein y ofrece una alta calidad de vida muy cerca del fiordo de Kiel. Düsternbrook se caracteriza por sus magníficas villas, amplias zonas verdes y su proximidad a la naturaleza y el agua. El paseo marítimo que bordea el fiordo está a un corto paseo de la villa. Aquí, el bosque de Düsternbrook y la famosa ruta del fiordo de Kiel invitan a disfrutar de largos paseos o actividades deportivas. El puerto deportivo, los clubes náuticos y el cercano Club Náutico de Kiel ofrecen numerosas oportunidades de ocio para los amantes de los deportes acuáticos y contribuyen al ambiente marítimo del distrito. A pesar de su entorno tranquilo y natural, se beneficia de la proximidad al centro de Kiel. Se puede llegar al centro en pocos minutos en coche o transporte público. Allí encontrará una gran variedad de tiendas, restaurantes, cafeterías y atracciones culturales como la Ópera de Kiel y varios museos. Instituciones educativas como escuelas, jardines de infancia y la Universidad Christian-Albrechts son fácilmente accesibles, lo que hace que la ubicación sea especialmente atractiva para familias. Las conexiones de transporte público son excelentes: las paradas de autobús cerca de la villa ofrecen un cómodo acceso al centro y a otras zonas de la ciudad. Además, la estación principal de tren de Kiel está a solo unos 10 minutos, lo que ofrece fácil acceso a trenes de larga distancia y la posibilidad de realizar excursiones de un día a la región circundante o a Hamburgo. En resumen, la ubicación en Kiel ofrece una combinación perfecta de tranquilidad, exclusividad y excelentes conexiones de transporte. Aquí podrá disfrutar de un elegante entorno residencial en estrecha proximidad a la naturaleza y al encanto marítimo del fiordo de Kiel, sin renunciar a las ventajas de la ciudad.

Número de propiedad: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Detalles de los servicios

- Jugendstil-Stadtvilla mit großzügigem Anbau
- Insgesamt drei separate Einheiten, flexibel nutzbar
- Helle, großzügige Räume mit hohen Decken
- Große Fensterflächen für viel Tageslicht
- Klassischer Holzdielenboden
- Erdgeschoss: fünf Zimmer, Wohnzimmer mit Zugang zu Dachterrasse und Garten, große offene Küche, Duschbad
- Obergeschoss: Studio mit zwei großen Räumen und Duschbad, Schlafzimmer mit Balkon, Esszimmer, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer mit Hauswirtschaftsraum
- Eigenständiger Anbau mit separatem Eingang (Wohnung, Büro, Praxis oder Atelier nutzbar)
- Souterrain mit ausbaufähigen Flächen
- Terrasse, Balkone und Gartenflächen
- Sauna mit Dusche im Terrassenbereich
- Eingewachsenes Grundstück mit viel Privatsphäre
- Modernisierte Technik: Dach, Heizungsanlage mit Solarthermie, Photovoltaikanlage
- Stellplätze: Doppelgarage, Carport, weitere Stellplätze

Número de propiedad: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Todo sobre la ubicación

Die Stadtvilla befindet sich in einer exklusiven und ruhigen Wohngegend von Düsternbrook in Kiel. Diese Lage zählt zu den begehrtesten Adressen der Landeshauptstadt Schleswig-Holsteins und bietet eine hohe Lebensqualität in unmittelbarer Nähe zur Kieler Förde. Düsternbrook zeichnet sich durch seine prachtvollen Villen, großzügigen Grünflächen und die Nähe zu Natur und Wasser aus.

Von der Stadtvilla aus erreichen Sie die Uferpromenade entlang der Förde in wenigen Gehminuten. Hier laden der Düsternbrooker Gehölz und der bekannte „Kieler Fördewanderweg“ zu ausgedehnten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein. Der Yachthafen, Segelclubs sowie der nahegelegene Kieler Yacht-Club bieten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Wassersportliebhaber und tragen zur maritimen Atmosphäre des Viertels bei.

Trotz der ruhigen und naturnahen Lage profitieren Sie von der Nähe zur Kieler Innenstadt. Mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie das Stadtzentrum in wenigen Minuten. Dort finden Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten wie das Opernhaus Kiel und verschiedene Museen. Auch Bildungseinrichtungen wie Schulen, Kindergärten und die Christian-Albrechts-Universität sind gut erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: In der Nähe der Villa befinden sich Bushaltestellen, die eine bequeme Verbindung in die Innenstadt und zu anderen Stadtteilen gewährleisten. Zudem ist der Hauptbahnhof Kiel nur etwa 10 Minuten entfernt, was die Anbindung an den Fernverkehr und die Möglichkeit von Tagesausflügen in die Region oder nach Hamburg attraktiv macht.

Insgesamt bietet die Lage in Kiel eine perfekte Kombination aus Ruhe, Exklusivität und bester Anbindung. Sie genießen hier ein elegantes Wohnumfeld in unmittelbarer Nähe zur Natur und dem maritimen Flair der Kieler Förde, ohne dabei auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu müssen.

Número de propiedad: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 168.62 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1923.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL
REAL ESTATE

Número de propiedad: 24471165.50 - 24106 Kiel – Düsternbrook

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Robert Rothböck

Dänische Straße 40, 24103 Kiel
Tel.: +49 431 - 98 26 04 0
E-Mail: kiel@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com